

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.600 - RJ (2021/0288014-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352
JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
BRUNO CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128
AGRAVADO : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352
JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. PERÍCIA. LAUDO INCONCLUSIVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DO LOCADOR EM RENOVAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCEÇÃO DO ART. 52, I e ART. 72, IV E § 3º DA LEI 8.245/91. SÚMULA 7. PRAZO DA LOCAÇÃO COMERCIAL NO CONTRATO RENOVADO. PRAZO LEGAL DE 5 (CINCO) ANOS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE PRAZO SUPERIOR AO LIMITE LEGAL.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial.
2. Recurso especial interposto por _____ em 13/6/2020 e concluso ao gabinete em 25/11/2021.
3. Agravo em recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A em 22/1/21 e concluso ao gabinete em 25/11/2021.

Superior Tribunal de Justiça

4. O propósito recursal consiste em verificar se: (a) houve negativa de prestação jurisdicional; (b) na perícia realizada, o perito deixou de empregar análise técnica ou científica dos fatos; (c) é possível a determinação de renovação do contrato de locação comercial por prazo superior àquele legal de 5 (cinco) anos, independente do prazo de vigência inicial do contrato; e (d) é possível obrigar o locador a renovar o contrato de locação comercial, mesmo que este comprove o desejo em realizar obras para fazer modificações de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade.
5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 e ao art. 1.022, ambos do CPC/2015.
6. Ao pretender a agravante LOJAS AMERICANAS S/A a reanálise da prova pericial elaborada por alegada ausência de “análise técnica ou científica realizada pelo perito”, seria exigido o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
7. Alegação do recorrente _____ de violação ao art. 52, inciso I, bem como ao art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91, os quais abrem exceção ao locador para proceder a não renovação do contrato mediante a comprovação do desejo de realização de modificações no imóvel, de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade, também esbarra no óbice da Súmula 7, desta Corte, uma vez que implica o revolvimento de fatos e provas para verificação dos requisitos autorizadores da exceção.
8. O prazo de renovação do contrato de locação não comercial está descrito no art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, que determina que “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo”.
9. Busca a ação renovatória garantir, além dos direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar do patrimônio imaterial, também os do locador, de forma a evitar a eternização do contrato de locação, restringindo o direito de propriedade e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.
10. Cinco anos configura prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, uma vez que a lei não limita essa possibilidade.
11. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A e, nessa extensão, negar-lhe provimento; recurso especial apresentado por RELUP 3

Superior Tribunal de Justiça

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. conhecido em parte e, nessa extensão, provido

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial de RELUP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda e conhecer do agravo interposto por Lojas Americanas S/A e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 02 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.600 - RJ (2021/0288014-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

OUTRO NOME : _____ - EPP

OUTRO NOME : _____

ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993

DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352

JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487

BRUNO CALFAT - RJ105258

DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991

MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128

AGRAVADO : _____

OUTRO NOME : _____ - EPP

OUTRO NOME : _____

ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993

DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352

JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por RELUP 3
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c", do
permissivo constitucional, e agravo em recurso especial interposto por LOJAS
AMERICANAS S/A, contra decisão que negou seguimento a recurso especial,
fundamentado na alínea "a", do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto por
_____ em: 13/6/2020.

Agravo em recurso especial interposto por LOJA AMERICANAS S/A em:
22/1/21.

Superior Tribunal de Justiça

Conclusos ao gabinete em: 25/11/2021.

Ação: renovatória de contrato de locação comercial, proposta por LOJAS AMERICANAS S/A em face de _____.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido para renovar o contrato de locação pelo prazo de 10 (dez) anos, no período de 1/7/2015 a 30/6/2025, com o valor do aluguel fixado em R\$ 250.000,00 mensais, reajustáveis anualmente pelo IGP, mantendo-se os demais termos do contrato vigente.

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas por ambas as partes, nos termos da seguinte ementa (fls. 896/897):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO

RESIDENCIAL. PRELIMINARES. QUESTÕES DECIDIDAS NA DECISÃO DE SANEAMENTO (FLS. 334), A QUAL FOI OBJETO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0062038-24.2015.8.19.0000, JULGADO POR ESTA E. CÂMARA, QUE, NESSE PONTO, REJEITOU-AS. PRECLUSÃO. APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 507 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA E. CORTE. NO MÉRITO, VERIFICA-SE, POIS, QUE A PROVA TÉCNICA FOI HÍGIDA E MINUCIOSA, PORQUANTO, PARA SE FIXAR O VALOR LOCATÍCIO, FORAM CONSIDERADOS OS IMÓVEIS EM CONDIÇÃO E LOCALIZAÇÃO SEMELHANTES AO DA PRESENTE DEMANDA, QUE RETRATAM A REALIDADE IMOBILIÁRIA LOCAL. NÃO ASSISTE RAZÃO A IRRESIGNAÇÃO DAS PARTES, HAJA VISTA QUE A QUESTÃO CONTROVERTIDA É MERAMENTE TÉCNICA, CUJO DESLINDE SE DEU POR INTERMÉDIO DA PROVA PERICIAL. LAUDO PERICIAL QUE APONTOU MINUCIOSAMENTE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E AS BASES DE CÁLCULO UTILIZADAS PARA A FIXAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO (NBR 14653). NO QUE SE REFERE À APLICAÇÃO DO ARTIGO 52, I DA LEI 8.245/91 O RÉU APENAS JUNTA AOS AUTOS LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÕES E PROJETO ARQUITETÔNICO, NÃO HAVENDO CERTEZA SOBRE A REALIZAÇÃO DA OBRA, UMA VEZ QUE NÃO CONSTA NOS AUTOS ORÇAMENTOS DE EVENTUAL OBRA. QUANTO AO PRAZO A SER RENOVADO O CONTRATO LOCATÍCIO, O CONJUNTO DE PRINCÍPIOS CONTRATUAIS TORNA VETUSTO O PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA EM SUA FORMULAÇÃO CLÁSSICA. AUTONOMIA PRIVADA QUE PRESSUPÕE LIBERDADE DE ESCOLHA. ASSIM, SE AS PARTES PACTUARAM O PRAZO DE CONTRATUAL DE 10 (DEZ) ANOS, CERTAMENTE, ISSO SE DEU PELAS PECULIARIDADES DO CONTRATO EM TELA, QUE, FRISE-SE, TRATA DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM PUJANTE VALOR DE LOCAÇÃO E TAMANHO, ONDE, OBVIAMENTE, PARA SE PRESERVAR A EMPRESA/LOCATÁRIA E O SEU FUNDO DE COMÉRCIO, HAVERIAM DE LHE SEREM DADAS MAIORES E MELHORES GARANTIAS DO QUE NORMALMENTE SE VÊ NO MERCADO. INCENSURÁVEL A SENTENÇA RECORRIDA. DESPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS”.

Embargos de declaração: opostos por ambas as partes, foram

Superior Tribunal de Justiça

rejeitados (fls. 984/993).

Recurso especial de LOJA AMERICANAS S/A: alega a violação aos art. 1.022, inciso II; art. 489, § 1º, inciso IV; art. 473, incisos III e IV e §3º; art. 479 e 480, todos do CPC/2015. Sustenta que: i) o acórdão não teria enfrentado, mesmo após a oposição de embargos de declaração, preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, bem como teria deixada de se manifestar “sobre pontos fundamentais à correta fixação do valor do aluguel, tais como: (a) a previsão contratual de que, no momento de maior venda, será pago o aluguel percentual, enquanto no momento de retração prevaleceria o aluguel mínimo (item 7.1, do Contrato – fls. 26); (b) a inexistência de relação direta entre o valor do mercado e o valor do aluguel mínimo; (c) na forma da NBR 14653-2, o valor mensal do aluguel devido é de R\$ 199.535,00; e a (d) crise que assola todo o Estado fluminense, levando ao fechamento de diversas lojas.” (fls. 1002); e ii) o laudo pericial teria violado às regras do CPC/2015, o qual seria inconclusivo, razão pela qual busca a designação de nova perícia (fls. 995/1017).

Recurso especial de RELUP 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA: alega violação do art. 51, inciso II, art. 52, inciso I e art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: (i) o prazo legal de renovação da locação seria de 5 anos; (ii) o locador não é obrigado a renovar o contrato se for realizar obras para fazer modificações de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade (fls. 1042/1061).

Decisão de admissibilidade: o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro admitiu o recurso especial interposto por _____ e inadmitiu o recurso especial apresentado por LOJAS AMERICANAS S/A (fls. 1267/1273).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.600 - RJ (2021/0288014-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352
JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
BRUNO CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128
AGRAVADO : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352
JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. PERÍCIA. LAUDO INCONCLUSIVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DO LOCADOR EM RENOVAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCEÇÃO DO ART. 52, I e ART. 72, IV E § 3º DA LEI 8.245/91. SÚMULA 7. PRAZO DA LOCAÇÃO COMERCIAL NO CONTRATO RENOVADO. PRAZO LEGAL DE 5 (CINCO) ANOS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE PRAZO SUPERIOR AO LIMITE LEGAL.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial.

2. Recurso especial interposto por _____ em 13/6/2020 e concluso ao gabinete em 25/11/2021.

3. Agravo em recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A em 22/1/21 e concluso ao gabinete em 25/11/2021.

Superior Tribunal de Justiça

4. O propósito recursal consiste em verificar se: (a) houve negativa de prestação jurisdicional; (b) na perícia realizada, o perito deixou de empregar análise técnica ou científica dos fatos; (c) é possível a determinação de renovação do contrato de locação comercial por prazo superior àquele legal de 5 (cinco) anos, independente do prazo de vigência inicial do contrato; e (d) é possível obrigar o locador a renovar o contrato de locação comercial, mesmo que este comprove o desejo em realizar obras para fazer modificações de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade.
5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 e ao art. 1.022, ambos do CPC/2015.
6. Ao pretender a agravante LOJAS AMERICANAS S/A a reanálise da prova pericial elaborada por alegada ausência de “análise técnica ou científica realizada pelo perito”, seria exigido o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
7. Alegação do recorrente _____ de violação ao art. 52, inciso I, bem como ao art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91, os quais abrem exceção ao locador para proceder a não renovação do contrato mediante a comprovação do desejo de realização de modificações no imóvel, de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade, também esbarra no óbice da Súmula 7, desta Corte, uma vez que implica o revolvimento de fatos e provas para verificação dos requisitos autorizadores da exceção.
8. O prazo de renovação do contrato de locação não comercial está descrito no art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, que determina que “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo”.
9. Busca a ação renovatória garantir, além dos direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar do patrimônio imaterial, também os do locador, de forma a evitar a eternização do contrato de locação, restringindo o direito de propriedade e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.
10. Cinco anos configura prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, uma vez que a lei não limita essa possibilidade.
11. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A e, nessa extensão, negar-lhe provimento; recurso especial apresentado por RELUP 3

Superior Tribunal de Justiça

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. conhecido em parte e, nessa extensão, provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.600 - RJ (2021/0288014-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

OUTRO NOME : _____ - EPP

OUTRO NOME : _____

ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993

DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352

JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487

BRUNO CALFAT - RJ105258

DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991

MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128

AGRAVADO : _____

OUTRO NOME : _____ - EPP

OUTRO NOME : _____

ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993

DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352

JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em verificar se: (a) houve negativa de prestação jurisdicional; (b) na perícia realizada, o perito deixou de empregar análise técnica ou científica dos fatos; (c) é possível a determinação de renovação do contrato de locação comercial por prazo superior àquele legal de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo de vigência inicial do contrato; e (d) é possível obrigar o locador a renovar o contrato de locação comercial, mesmo que este

Superior Tribunal de Justiça

comprove o desejo em realizar obras para fazer modificações de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade.

I. DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE LOJAS AMERICANAS S/A

1. DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL – ART. 1.022 c.c. 489, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1. Da análise do acórdão recorrido, integrado pelo acórdão proferido em sede de embargos de declaração, constata-se que o artigo 1.022, do Código de Processo Civil, não foi violado, inexistindo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas.

2. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas suscitados pelas partes, proferindo, a decisão ora guerreada.

3. Imperioso ressaltar que houve manifestação expressa sobre a questão relativa à nulidade processual, bem como sobre a prova pericial realizada, conforme se verifica tanto de trechos do acórdão proferido em sede de apelação, quanto de trechos do acórdão dos embargos de declaração:

“Pela leitura dos autos, verifica-se que o laudo pericial de fls. 453/476 apontou, minuciosamente, as características do imóvel, bem como as bases de cálculo utilizadas para a fixação do valor locatício, de acordo com a NBR 14653.

Demais disso, as impugnações apresentadas pelo Autor, foram devidamente esclarecidas pelo expert (fls. 607/614), inclusive quanto à alegação de que deveria ter sido observado o maior dentre o "aluguel percentual" e o "aluguel mínimo semestral".

Informou o expert que foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, usando, conseqüentemente, a NBR 14653-2. Logo, não procede a alegação de que o laudo pericial não atende as normas técnicas ao caso em comento.

Verifica-se, pois, que a prova técnica fora hígida e minuciosa, porquanto considerou imóveis em condição e localização semelhantes ao da inicial, fato que retrata a realidade imobiliária local, fator utilizado para fixar o valor da

Superior Tribunal de Justiça

locação. Assim, não assiste razão às partes, haja vista que a questão controvertida é meramente técnica, cujo deslinde se deu por intermédio da prova pericial.

Dessa forma, a discordância manifestada pelas partes em seus recursos, não tem o condão de afastar a conclusão do perito.” (fls. 900/901)

“Assim, não pode ser conhecido o recurso que sob rótulo de embargos declaratórios pretende substituir a decisão recorrida por outra.

Demais disso, o magistrado não é obrigado a responder a todas as teses apresentadas pelas partes para fielmente cumprir seu encargo constitucional de prestar a jurisdição, mas tão somente decidir fundamentadamente as questões postas sob seu julgamento.

No caso vertente, examinando a fundamentação invocada no acórdão embargado, não se verifica a existência de qualquer das hipóteses ensejadoras do presente recurso. Ressalto, mais uma vez, que, em ações renovatórias e revisionais a prova pericial assume elevada importância, já que, ao Magistrado não é possível formar seu convencimento sem o auxílio de profissional especializado, pois a questão é eminentemente técnica e demanda conhecimento específico sobre a matéria.

Pela leitura dos autos, verifica-se que o laudo pericial de fls. 453/476 apontou, minuciosamente, as características do imóvel, bem como as bases de cálculo utilizadas para a fixação do valor locatício, de acordo com a NBR 14653.

Demais disso, as impugnações apresentadas pelo Autor, foram devidamente esclarecidas pelo expert (fls. 607/614), inclusive quanto à alegação de que deveria ter sido observado o maior dentre o "aluguel percentual" e o "aluguel mínimo semestral"” (fls. 989)

4. Assim, tendo o Tribunal de origem apreciado toda a matéria posta a desate, não há configuração de ausência de prestação jurisdicional, razão pela qual não há que se falar em violação do art. 1022 do CPC/2015.

2. DA IMPUGNAÇÃO DA PROVA PERICIAL REALIZADA – SÚMULA 7/STJ

5. Aponta a agravante LOJAS AMERICANAS S/A que o perito teria deixado de empregar análise técnica ou científica dos fatos ao emitir o laudo pericial, revelando a agravante a intenção de realização de nova perícia.

6. Ao pretender a agravante LOJAS AMERICANAS S/A a reanálise da

Superior Tribunal de Justiça

prova pericial elaborada por alegada ausência de “análise técnica ou científica realizada pelo perito”, seria exigido o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. Sendo assim, o agravo em recurso especial deve ser conhecido para conhecer em parte do recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A. e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

II. DO RECURSO ESPECIAL DE _____

3. DA NEGATIVA DE RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL PELO LOCADOR PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS COM A FINALIDADE DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL – SÚMULA 7/STJ

8. Sustenta o recorrente que haveria violação, na hipótese, do art. 52, inciso I, bem como do art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91, tendo em vista que o locador não estaria obrigado a renovar o contrato mediante a comprovação do desejo de realização de modificações no imóvel de natureza tal que aumente o valor do negócio ou da propriedade.

9. Não obstante, assim consignou o acórdão *a quo*:

“No que se refere à aplicação do artigo 52, I da Lei 8.245/91, o Réu apenas juntou aos autos laudos técnicos de avaliações e projeto arquitetônico, não havendo certeza sobre a realização da obra, uma vez que não consta nos autos eventuais orçamentos da mesma.” (fls. 902).

10. A Corte de origem, soberana no exame dos fatos e das provas, concluiu que não houve comprovação efetiva, nos termos do art. 72, § 3º, da Lei 8.245/91, apta a abrir exceção ao locador para não proceder à renovação do contrato de locação comercial diante do desejo de fazer modificações no imóvel que aumentem o valor do negócio ou da propriedade.

11. Nesse contexto, observa-se que o acolhimento da supramencionada tese recursal exigiria o reexame de fatos e provas para se verificar se estariam caracterizados os requisitos aptos a permitir ao locador negar a renovação do contrato de locação comercial, o que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

Superior Tribunal de Justiça

4. DO DIREITO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

12. Conforme define Alcides Tomasetti Jr., Professor de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, o contrato de locação de imóvel urbano é “um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações que se configura pela formação do consentimento declarado por duas partes no sentido que a primeira delas (a parte locadora) entregue e garanta à segunda (a parte locatária), temporariamente e mediante contraprestação periódica ou antecipada, a posse de um terreno sobre o qual exista ou não uma edificação, para que tal coisa seja usada e fruída - ou só usada, ou só fruída - pela respectiva destinação a fim de morada habitual, a fim de estadia restrita, ou a fim empresarial, desde que não estejam esses fins de algum modo subordinados a atividade agrária ou agroindustrial” (TOMASETTI JR., Alcides In OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). Comentários à lei de locação de imóveis urbanos. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 2-3).

13. Importante observar, nas linhas das lições de Pontes de Miranda, que “renovação não é prorrogação: porque não prorroga, não prolonga, não estende; nem é novação: porque não atinge o contrato em curso, não o nova, nem o perturba em seu adimplemento [...] na renovação, outro negócio jurídico, nôvo, se justapõe ao que havia” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 65).

14. Na renovação, portanto, negócio jurídico novo se justapõe ao contrato anterior.

15. Após longos debates doutrinários e jurisprudenciais, pacificou-se o entendimento de que o contrato renovado tem o seu início imediatamente após o fim da vigência do contrato primitivo, sem solução de continuidade. Nesse sentido: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 218, BUZAID, Alfredo. Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais. v. 2. 3. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 589 e 615.

16. No que toca à sua natureza jurídica, o direito à renovação é verdadeiro direito potestativo (*rectius*: direito formativo) atribuído, por lei, ao locatário, consubstanciado no poder de renovar o contrato de locação primitivo

Superior Tribunal de Justiça

por, no mínimo, 5 (cinco) anos (Cf. REsp 1323410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013).

17. Neste ponto, necessário se faz observar que, a teor do disposto no § 5º do art. 51 da Lei 8.245/91, o referido direito formativo deve ser exercido, judicial ou extrajudicialmente, sob pena de decadência, no interregno compreendido entre o primeiro e o último dia do penúltimo semestre de vigência do contrato de locação, isto é, no primeiro semestre do último ano do contrato.

18. Do ponto de vista funcional e teleológico, a ação renovatória – que remonta ao início do século passado, tendo sido regulada pelo Decreto 24.150/1934, conhecido como “Lei de Luvas” – tem por objetivo evitar o enriquecimento injustificado do locador, tutelando, sobretudo, o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino durante a execução do contrato de locação, visando protegê-lo das investidas abusivas do locador, que, não raras vezes, exigia do locatário o pagamento de altos valores (“luvas”) para renovar o contrato. (Cf. VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática. 16. ed. Atual. E ampl. São Paulo: Atlas, 2021, p. 199; DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 8. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 221-222, PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, renovação de locação. t. 41. Atual. Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, 2012, p. 67).

19. A Lei 6.649/79 que, posteriormente, dispôs sobre as regras da locação predial urbana, não tratou do tema da renovatória, a qual permaneceu regulada pelo Decreto 24.150/1934, conforme determinado no art. 1º, §2º da própria lei.

20. Com a entrada em vigor da nova Lei de Locações (Lei 8.245/91), que, por sua vez, tratou expressamente do tema, foi ampliado o direito à renovação, que deixou de disciplinar apenas a proteção do fundo de comércio, para também proteger as outras atividades empresariais, até mesmo as sociedades civis, que não têm como objeto a atividade empresarial, desde que visem o lucro. É o caso das escolas, das clínicas, consultórios etc.

21. Além disso, a novel legislação acolheu expressamente a possibilidade

Superior Tribunal de Justiça

de *accessio temporis*, ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela jurisprudência, embora não constasse do Decreto 24.150/1934.

22. Nesta linha, o art. 51, da Lei 8.245/91, atribui ao locatário o direito à renovação compulsória do contrato, desde que preenchidos os seguintes requisitos, a saber: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

5. DO PRAZO DE RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO COMERCIAL – ART. 51, DA LEI 8.245/91

23. Consta da redação do *caput* do art. 51 da Lei 8.245/91 que “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo” - desde que preenchidos os demais requisitos legais, cumulativamente, previstos nos respectivos incisos. Tal dispositivo suscitou discussões e diferentes interpretações doutrinárias e jurisprudenciais sobre qual seria esse prazo de renovação, principalmente, nas hipóteses de *accessio temporis*.

24. Desta forma, a dúvida que surgiu está relacionada ao alcance da expressão “por igual prazo”. Discute-se, nesse sentido, se ela estaria se referindo (i) ao prazo de 5 (cinco) anos exigido para que o locatário tenha direito à renovação (inciso II do art. 51 da Lei 8.245/91); (ii) à soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes; ou (iii) ao prazo do último contrato, que completou o quinquênio.

25. Importante destacar que a Súmula 178/STF, a qual foi editada sob a égide do antigo Decreto 24.150/1934, mencionava ser de 5 (cinco) anos o prazo máximo da renovação contratual, ainda que o prazo previsto no contrato a renovar fosse superior. E a doutrina aponta como principal justificativa, para essa limitação temporal, as questões inflacionárias da época, que tornariam inviável a renovação por período maior, sem prejuízo do próprio locador.

Superior Tribunal de Justiça

26. Ademais, vale consignar que a renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador, como a indevida apropriação do patrimônio imaterial, o qual foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio e o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.

27. Nesta senda, 5 (cinco) anos denota prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade.

28. Permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

29. Mesmo diante da redação do art. 51, *caput*, da Lei 8.245/91, que traz a expressão “por igual prazo”, vozes importantes da doutrina permaneceram defendendo o prazo máximo de 5 (cinco) anos para a renovação, cumprindo mencionar nesse sentido: José Roberto Neves Amorim, *Revisional e Renovatória de Locação*, in Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.), *Locações Aspectos Relevantes*, aplicação do Novo Código Civil, São Paulo: Método, 2004, p. 113/121; Sylvio Capanema de Souza, *A Lei do Inquilinato Comentada*, 6ª ed., Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009, p. 215.

30. Contudo, não se desconhece o entendimento de alguns doutrinadores no sentido de que se o contrato inicial já fora celebrado por prazo superior ao de 5 (cinco) anos e o art. 8.245/91, *caput*, a renovação deveria ocorrer por igual prazo, sob pena de ferir a própria autonomia das partes. Nesse sentido: Silvio de Salvo Venosa, *Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática*, São Paulo: Atlas, 2010, p. 228; José Carlos de Moreira Salles, *Ação Renovatória de Locação Comercial*, 2ª ed., São Paulo: RT, 2002, p. 61.

Superior Tribunal de Justiça

31. Inclusive, nesse sentido figura o acórdão recorrido, o qual dispõe:

“A concepção do contrato como expressão de uma relação intersubjetiva complexa ensejou o desenvolvimento de teorias que prenunciaram a mitigação da autonomia da vontade como elemento obrigacional inabalável.

A clássica e estática obrigação passa, como relação obrigacional, a ser compreendida como um sistema de processos em razão da necessária colaboração entre os sujeitos vinculados.

Emerge um renovado conjunto de princípios contratuais, tornando vetusto o princípio do *pacta sunt servanda* em sua formulação clássica. O capitalismo mais ou menos amadurecido pressupõe a autonomia privada pressupõe liberdade de escolha.

Nesse diapasão, se as partes pactuaram a locação pelo prazo de 10 (dez) anos, certamente, isso se deu pelas peculiaridades do caso em tela, que, frise-se, trata da locação de imóvel com pujante valor de locação e tamanho (Lojas Americanas), onde, obviamente, para se preservar a empresa/locatária e o seu fundo de comércio, haveria de ser lidas as maiores e melhores garantias do que se vê regularmente nos contratos de locações não residenciais.

Daí que, em que pese não escapar a esta Relatora que o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o prazo do contrato de renovação de aluguel de imóvel não residencial é de 05 (cinco) anos, nos termos do artigo 51, caput e inciso II, da Lei nº 8.245/1991, no caso em tela, deve-se prestigiar a vontade das partes, o que fora bem observado pela sentença recorrida.” (fls. 903) [g.n.]

32. Sendo assim, diante das razões já expostas, notadamente, a contrariedade à própria finalidade do instituto, bem como o perigo de eternização do contrato de locação, aliados à própria praxe comercial, o direito à renovação da avença locatícia deve se dar pelo prazo de 5 (cinco) anos.

33. Ademais, este é o entendimento firmado por esta Corte, razão pela qual não deve ser alterado. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1730922/RJ, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 14/10/2021; AgRg no AREsp 633.632/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 12/05/2015; REsp 267.129/RJ, QUINTA TURMA, julgado em 05/10/2000, DJ 06/11/2000, p. 222; REsp 170.589/SP, QUINTA TURMA, julgado em 16/05/2000, DJ 12/06/2000, p. 124; REsp 202.180/RJ, QUINTA TURMA, julgado em 26/10/1999, DJ 22/11/1999, p. 181.

Superior Tribunal de Justiça

III. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

34. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido determinou a renovação, pelo prazo de 10 (dez) anos, do contrato de locação comercial celebrado entre o recorrente, locador, e o recorrido, locatário, uma vez que não considerou suficientes os elementos apresentados pelo locador para incidência da exceção descrita no art. 52, inciso I e art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91.

35. Todavia, conforme já exposto anteriormente, examinar a questão atinente à possibilidade de não renovação do contrato, ante a exceção do art. 52, inciso I e art. 72, inciso IV e § 3º, todos da Lei 8.245/91, que possibilita ao locador não renovar o contrato de locação comercial quando há o desejo comprovado de realização de obras no imóvel para sua valorização, implicaria em revolvimento de provas.

36. Assim, tal pleito recursal não deve ser conhecido, pois esbarra no óbice da súmula 7, desta Corte.

37. Outrossim, a reanálise da prova pericial elaborada também encontra obstáculo junto à súmula 7, do STJ.

38. Doutro vértice, passando ao prazo que deve prevalecer no contrato renovado da locação, o entendimento pacífico desta Corte consiste em interpretar o art. 51, *caput* e inciso II, da Lei 8.245/91, como sendo o prazo de 5 (cinco) anos período razoável para a renovação do contrato de locação comercial.

39. Tal interpretação busca não eternizar o contrato de locação, o que poderia restringir os direitos de propriedade do locador, violando, inclusive, o caráter consensual e bilateral da avença.

40. Ademais, não há proibição legal para realização de novo pedido de

Superior Tribunal de Justiça

renovação do contrato de locação comercial ao final do período de 5 (cinco) anos.

41. Portanto, 5 (cinco) anos representa prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, com fundamento na jurisprudência e na doutrina, razão pela qual o pleito do recorrente deve ser conhecido e provido.

IV. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER EM PARTE do recurso especial interposto pela recorrente LOJAS AMERICANAS S/A e, nessa extensão, negar-lhe provimento; quanto ao recurso apresentado por _____, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para determinar como período máximo para renovação do prazo do contrato de locação comercial o lapso temporal de 5 (cinco) anos.

Inexistindo fixação de honorários advocatícios na origem, deixo de majorá-los.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0288014-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.971.600 / RJ

Números Origem: 0058302-96.2014.8.19.0205 00583029620148190205 202025107846
583029620148190205

PAUTA: 10/05/2022

JULGADO: 10/05/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : **ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993**
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

RECORRIDO : **LOJAS AMERICANAS S/A**
AGRAVANTE : **LOJAS AMERICANAS S/A**
ADVOGADOS : **JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487 BRUNO**
CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128

AGRAVADO : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : **ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993**
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sr^a Ministra Nancy Andrighi, dando parcial provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.971.600 - RJ (2021/0288014-0)

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Subjaz ao presente recurso especial ação renovatória de contrato de locação comercial proposta, em 12.12.2014, por Lojas Americanas S.A. em face de _____, tendo por propósito fosse decretada judicialmente a renovação do contrato de locação estabelecido entre as partes, **por um novo período de 10 (dez) anos**, contados de 01/07/2015 a 30/06/2025, estabelecendo-se o aluguel mensal que será, nos termos deduzidos na petição inicial, o maior dentre os seguintes (e-STJ, fls. 10-11):

- a) Aluguel Percentual: igual a 2,5% (dois e meio por cento) sobre o faturamento bruto (vendas brutas) da Suplicante, na sua loja estabelecida no imóvel objeto da presente ação;
- b) Aluguel Mínimo Semestral: o valor do aluguel mínimo semestral será apurado da seguinte forma: A Suplicante garante à Suplicada o pagamento de um aluguel mínimo anual no valor de R\$ 922.200,00 (novecentos e vinte e dois mil e duzentos reais), o qual deverá ser reajustado de acordo com a variação do índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getulio Vargas, a partir de julho de 2009 (data da citação da ora Suplicante no feito revisional supra referido), sendo destinado do valor final apurado do aluguel mínimo anual, o percentual de 45% para garantia do aluguel mínimo no primeiro semestre civil e 55% para garantia do aluguel mínimo do segundo semestre civil, mantendo-se as demais cláusulas e condições contratuais até então vigentes.

As instâncias ordinárias, de modo uníssono, julgaram a ação parcialmente procedente, "na forma do artigo 487, I, do CPC, para renovar o contrato de locação nos termos apresentados na inicial, pelo prazo de dez anos, iniciando-se em 01/07/2015 a 30/06/2025, passando a vigorar neste contrato o aluguel no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, reajustáveis anualmente pelo índice do IGP, mantendo-se os demais termos do contrato vigente" (e-STJ, fl. 656).

Nas razões do presente recurso especial (e-STJ, fls. 1.042-1061), fundado nas alíneas a e c, da Constituição Federal, _____, sustenta, além de dissenso jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos legais:

Superior Tribunal de Justiça

i) art. 52, *parte final*, c.c art. 72, IV, e § 3º, da Lei n. 8.245/1991, pois o Tribunal de origem desconsiderou o direito potestativo do locador de não renovar o contrato de locação ante a intenção de realizar obras no imóvel que terão o condão de aumentar o valor do negócio ou da propriedade.

ii) art. 51 da Lei n. 8.245/1991, sob o argumento de que o acórdão recorrido conferiu interpretação divergente da adotada por esta Corte de Justiça, que adota o posicionamento de que a renovação locatícia de imóvel comercial não pode se dar por prazo superior a 5 (cinco) anos, tendo em vista as sensíveis mudanças de conjuntura econômica passíveis de ocorrer em período demasiadamente extenso

A Relatora, Ministra Nancy Andrichi, em seu judicioso voto, conheceu parcialmente do recurso e, nessa extensão, conferiu-lhe provimento para determinar como período máximo para a renovação do prazo do contrato de locação comercial o lapso temporal de 5 (cinco) anos.

Em relação à primeira insurgência (violação do art. 52, *parte final*, c.c art. 72, IV, e § 3º, da Lei n. 8.245/1991), S. Exa. não a conheceu, ante a incidência, no ponto, do enunciado n. 7 da Sumula do STJ, na medida que o Tribunal de origem, com esteio nos elementos fático-probatório reunidos nos autos, reconheceu inexistir comprovação idônea a respeito do suposto desejo manifestado pela insurgente de realizar modificações no imóvel que aumentem o valor do negócio ou da propriedade.

De fato, o aludido óbice sumular apresenta-se insuperável, razão pela qual adiro, no ponto, ao voto da relatora, para também não conhecer da insurgência.

Na verdade, o presente pedido de vista deu-se justamente para melhor analisar a questão remanescente, afeta ao prazo de renovação do contrato de locação comercial, em relação ao qual, como bem acentuado pela Relatora, **em razão da literalidade do art. 51 da Lei n. 8.245/1991, há certa divergência na seara doutrinária.**

Não obstante, como bem registrou S. Exa., no âmbito da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, quando a matéria infraconstitucional ainda era reservada a sua competência, e, posteriormente, no desta Corte de Justiça, primeiro em interpretação ao Decreto n. 24.150/1934, depois à Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), a orientação adotada, de modo uníssono, sempre foi a de que o prazo máximo da

Superior Tribunal de Justiça

renovação compulsória do contrato de locação comercial será de 5 (cinco) anos, ainda que a avença renovada seja superior a esse período.

De fato, assim que o Superior Tribunal de Justiça assumiu a competência para interpretar e uniformizar o direito infranconstitucional, ao deliberar sobre a questão, ainda regulada pelo Decreto n. 24.150/1934, perfilhou a compreensão então adotada pela Corte Excelsa, sintetizada pelo enunciado sumular n. 178 (*in verbis*: *Não excederá de cinco anos a renovação judicial de contrato de locação, fundada no Decreto 24.150, de 20-4-1934*), do que são exemplos os seguintes julgados:

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. PRAZO DA RENOVAÇÃO. O CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO DEVE SER RENOVADO POR PRAZO SUPERIOR A CINCO ANOS (SUMULA 178 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL), MAS NADA IMPÕE OU RECOMENDA QUE O SEJA NECESSARIAMENTE, NOS CASOS DE ACCESSIO TEMPORIS, PELO MESMO PRAZO DO ULTIMO CONTRATO ESCRITO.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO MAS NÃO PROVIDO.

(REsp n. 7.653/SP, relator Ministro Athos Carneiro, Quarta Turma, julgado em 23/10/1991, DJ de 9/12/1991, p. 18035.)

COMERCIAL - AÇÃO RENOVATORIA DE LOCAÇÃO - CONTRATOS SUCESSIVOS - PRAZO DO CONTRATO RENOVANDO.

I - A PRORROGAÇÃO JUDICIAL, ADMITIDA A *ACCESSIO TEMPORIS*, DEVE SER CONCEDIDA PELO MESMO PRAZO DO CONTRATO ANTERIOR, DESDE QUE NÃO SUPERIOR A CINCO ANOS, RESPEITADO O PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES, BASILAR NO DIREITO PRIVADO.

II- CONSOLIDOU-SE NA JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS O ENTENDIMENTO SEGUNDO O QUAL O PRAZO DE RENOVAÇÃO SERIA O PRAZO DA AVENÇA ANTERIOR E NÃO O PERÍODO DE CINCO ANOS, PREVISTO NO DECRETO N. 24.150/34, SE INFERIOR A ESTE.

III-RECURSO CONHECIDO, A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(REsp n. 2.778/DF, relator Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 28/6/1990, DJ de 3/9/1990, p. 8843.)

Esta orientação não se alterou, mesmo após o advento da atual Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), seja, inicialmente, pelas Turmas integrantes pela Terceira Seção do STJ (época em que a matéria afeta à locação era atribuída, regimentalmente, à competência daquela Seção), como, posteriormente, pelas Turmas de Direito Privado.

Entre os muitos julgados proferidos pelas Turmas da Terceira Seção, citam-se, ilustrativamente:

Superior Tribunal de Justiça

AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO DO CONTRATO. LEI 8.245/91.

O prazo da locação prorrogada por força de ação renovatória, nos termos do art. 51, da Lei 8.245/91, deve ser igual ao do ajuste anterior, observado o limite máximo de 5 anos.

Recurso conhecido e provido.

(REsp n. 267.129/RJ, relator Ministro José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 5/10/2000, DJ de 6/11/2000, p. 222.)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO. CINCO ANOS.

1. Esta Corte, interpretando o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991, firmou entendimento de que o prazo máximo de prorrogação do contrato locativo estabelecido em ação renovatória é de cinco anos.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no REsp n. 962.945/MG, relator Ministro Paulo Gallotti, Sexta Turma, julgado em 18/11/2008, DJe de 9/12/2008)

Quando a matéria de locação retornou à competência interna da Segunda Seção do STJ, a questão afeta ao prazo de renovação do contrato de locação comercial foi melhor debatida por esta Terceira Turma, por ocasião do julgamento do Resp 1.323.410/MG, que recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA RENOVAÇÃO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 51 da Lei 8.245/91.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada em 09.06.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 07.12.2011.
2. Discussão relativa ao prazo da renovação do contrato de locação comercial nas hipóteses de "accessio temporis".
3. A Lei 8.245/91 acolheu expressamente a possibilidade de "accessio temporis", ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela jurisprudência, embora não constasse do Decreto n.º 24.150/1934.
4. **A renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia.**
5. **O prazo 5 (cinco) anos mostra-se razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade. Mas permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica,**

Superior Tribunal de Justiça

passíveis de ocorrer em tão longo período de tempo, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato.

6. Quando o art. 51, caput, da Lei 8.2145 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato "por igual prazo", ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51, da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes.
7. A interpretação do art. 51, caput, da Lei 8.245/91, portanto, deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo.
8. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de "accessio temporis", dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período.
9. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia.
10. Conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, havendo sucumbência recíproca, devem-se compensar os honorários advocatícios. Inteligência do art. 21 do CPC c/c a Súmula 306/STJ.
11. Recurso especial parcialmente provido.
(REsp n. 1.323.410/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/11/2013, DJe de 20/11/2013.)

Embora não houvesse, **até o presente pedido de vista (10/5/2010)**, um julgado, dito qualificado, nos dizeres da Ministra Nancy Andrighi (recurso julgado diretamente pelo colegiado) da Quarta Turma do STJ, é certo que o aludido entendimento foi reiteradamente adotado em decisões monocráticas pelos Ministros integrantes de ambas as Turmas (*ut* AREsp 942.975/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 07/06/2018; AREsp 1.262.519/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/06/2018; REsp 1.521.663, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 1º/10/2019; AREsp 1.454.327, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 16/8/2019; AREsp 1.262.519, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/6/2018) e em Agravo Interno (*ut* AgRg no AREsp n. 633.632/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2015, DJe de 12/5/2015; AgInt no AREsp n. 1.730.922/RJ,

Superior Tribunal de Justiça

relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 14/10/2021).

Portanto, como consignado no voto da relatora, vigora, no âmbito da jurisprudência desta Corte de Justiça, desde sempre, o posicionamento de que o prazo máximo, mencionado no art. 51 da Lei n. 8.245/1991, para a renovação do contrato de locação comercial é de 5 (cinco) anos.

O entendimento centra-se, basicamente, no argumento de que, a despeito da literalidade do art. 51, *caput*, da Lei n. 8.245/1991, que, de modo expresso, estabelece **ter o locatário o direito a renovação do contrato, por igual prazo**, se atendidas as condições estabelecidas nos incisos subsequentes, a prorrogação por prazos demasiadamente extensos desvirtuaria a finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, além de constituir gravosa intervenção no direito de propriedade do locador.

Sem olvidar a relevância da fundamentação, que se lastreia em ponderável argumento econômico (cuja raiz remete a tempos de inflação descontrolada) e no princípio da razoabilidade, sobretudo no que diz respeito à limitação do direito de propriedade do locador, não se pode deixar de reconhecer que a lei contém termo unívoco (*por igual prazo*), que deixa, a meu juízo e em tese, pouca margem para elastecer o seu alcance.

Dispõe o dispositivo legal em comento:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
 - II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
 - III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.
- [...]

De todo modo, os contrapontos em discussão não de ser bem sopesados.

De um lado, apresenta-se o direito conferido ao locatário de obter a renovação contratual compulsória, concebido como instrumento de proteção ao ponto de comércio do locatário (bem imaterial), notadamente ao valor econômico criado pelo exercício da atividade empresarial, a fim de evitar, em tese, o enriquecimento sem causa

Superior Tribunal de Justiça

do locador que se locupletaria da valorização sobre o local do imóvel locado em razão da atividade empresarial desenvolvida, por anos, pelo locatário.

De outro vértice, há, indiscutivelmente, uma nítida mitigação do princípio da autonomia de vontade em relação ao locador, que, por determinação legal, impõe a renovação compulsória do contrato, repercutindo, de forma gravosa, no exercício de seus direitos inerentes à propriedade.

Não se afigura desarrazoado supor, sobretudo porque esses são os termos da lei posta, que as partes contratantes possuem conhecimento, ou deveriam ter, a respeito das consequências legais, em toda a sua extensão, acerca do prazo de duração da locação e a possibilidade, observados os requisitos para tanto, de sua renovação. É certo, ainda, que a lei estabelece a possibilidade de as partes procederem à revisão do valor do aluguel, a fim de promover a readequação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, porventura desajustado por inúmeros fatores imprevisíveis aos contratantes que podem ocorrer ao longo do tempo.

Em contraponto, a interpretação propugnada pela Relatora, que estabelece o prazo da renovação para o período máximo de 5 (cinco) encontra-se, indiscutivelmente enraizada na prática comercial locatícia, sendo este o posicionamento adotado pelos Tribunais Superiores, desde sempre, o qual guarda, em si, inequívoco preceito de razoabilidade e de equidade.

Nesse cenário, ainda que tais cogitações tenham impulsionado o presente pedido de vista para maiores reflexões a respeito da questão, sobreveio nesse interregno, enfim, a deliberação qualificada da Quarta Turma do STJ, que, à unanimidade de votos, perfilhou o posicionamento jurisprudencial já consolidado.

Refiro-me ao seguinte julgado:

CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRETENSÃO DO LOCADOR DE VER REPETIDO O PRAZO DO CONTRATO ORIGINAL. IMPOSSIBILIDADE. PRAZO MÁXIMO DE PRORROGAÇÃO DE CINCO ANOS. RECURSO DESPROVIDO.

- 1. Em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, o prazo máximo de prorrogação contratual será de cinco (5) anos. Assim, ainda que o prazo da última avença supere o lapso temporal de cinco**

Superior Tribunal de Justiça

anos, a renovação compulsória não poderá excedê-lo, porquanto o quinquênio estabelecido em lei é o limite máximo.

2. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.990.552/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2022, DJe de 26/5/2022.)

Desse modo, em atenção à função precípua desta Corte de Justiça de uniformizar a jurisprudência nacional na interpretação do direito infraconstitucional e à segurança jurídica que deve emanar de suas decisões, reputo adequado seguir a orientação jurisprudencial desta Corte de Justiça.

Em arremate, na esteira dos fundamentos acima delineados, acompanho integralmente a Relatora, Ministra Nancy Andrighi, que conheceu em parte do recurso especial interposto pela locadora Relup 3 Empreendimentos Imobiliário Ltda., conferindo-lhe, nessa extensão, provimento "para determinar como período máximo para renovação do prazo do contrato de locação comercial o lapso temporal de 5 (cinco) anos".

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0288014-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.971.600 / RJ

Números Origem: 0058302-96.2014.8.19.0205 00583029620148190205 202025107846
583029620148190205

PAUTA: 21/06/2022

JULGADO: 21/06/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487 BRUNO
CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128
AGRAVADO : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, acompanhando a Relatora, pediu vista regimental a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0288014-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.971.600 / RJ

Números Origem: 0058302-96.2014.8.19.0205 00583029620148190205 202025107846
583029620148190205

PAUTA: 02/08/2022

JULGADO: 02/08/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
RECORRIDO : LOJAS AMERICANAS S/A
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487 BRUNO
CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
MARINA GARCIA DE PAULA - RJ196128
AGRAVADO : _____
OUTRO NOME : _____ - EPP
OUTRO NOME : _____
ADVOGADOS : ELIANE MARROCOS VIEIRA - RJ116993
DEBORAH MARIA RODRIGUES ALBUQUERQUE DA SILVA -
RJ169352 JAVIER LAGO ALONSO - RJ127449
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental da Sra. Ministra Nancy Andrichi, a Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial de RELUP 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda e conheceu do agravo interposto por Lojas Americanas S/A e

Superior Tribunal de Justiça

negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.